قانون رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨

بإصدار قانون البناء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام القانون المرافق فى شأن التخطيط العمرانى والتنسيق الحضارى وتنظيم أعمال البناء والحفاظ على الثروة العقارية .

(المادة الثانية)

تحظر إقامة أى مبان أو منشآت خارج حدود الأحوزة العمرانية المعتمدة للقرى والمدن أو المناطق التى ليس لها مخطط استراتيجى عام معتمد ، أو اتخاذ أى إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى ، ويستثنى من هذا الحظر :

(أ) الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الإنتاج الزراعى أو الحيوانى فى إطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء ، بناء على عرض الوزير المختص بالزراعة .

(ب) الأراضى الزراعية الواقعة خارج أحوزة القرى والمدن التى يقام عليها مسكن خاص أو مبنى خدمى ، وذلك طبقًا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة .

ويشترط فى الحالات الاستثنائية المشار إليها فى البندين (أ) و (ب) صدور ترخيص طبقًا لأحكام هذا القانون .

(المادة الثالثة)

يلغى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية ، والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، فيما عدا المادة ١٣ مكرراً منه ، وقانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ، والفصل الثانى من الباب الثانى والفصل الثانى من الباب الرابع من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، والمادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، كما يلغى كل حكم فى أى قانون آخر يخالف أحكام القانون المرافق .

(المادة الرابعة)

فى تطبيق أحكام القانون المرافق يقصد بالوزير المختص الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية ما لم ينص على خلاف ذلك .

كما يقصد بالجهة الإدارية المختصة بالتخطيط والتنظيم بالنسبة للمجتمعات العمرانية الجديدة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وبالنسبة للمناطق السياحية الهيئة العامة للتنمية السياحية ، وبالنسبة للمناطق الصناعية الهيئة العامة للتنمية الصناعية .

ويصدر الوزير المختص بالإسكان والمرافق والتنمية العمرانية اللائحة التنفيذية للقانون المرافق ، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به ، وإلى أن تصدر اللائحة التنفيذية يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة السارية وقت صدوره .

(المادة الخامسة)

على الملاك أو ذوى الشأن فى المبانى التى بها مصاعد توفيق أوضاعهم واستيفاء الاشتراطات اللازمة وتقديم طلب الترخيص بتشغيل المصعد وفقًا لهذا القانون ولائحته التنفيذية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية .

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٦ جمادى الأولى سنة ١٤٢٩هـ

(الموافق ١١ مـــايـــو سنة ٢٠٠٨م)

حسنى مبارك

قانون البناء

(الباب الأول)

التخطيط العمرانى

(الفصل الأول)

التخطيط والتنمية العمرانية

مادة (١)

تسرى أحكام هذا الباب على وحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية ومناطق التجمعات العمرانية والمناطق الصناعية وجميع أجهزة التنمية والتعمير بجميع أنحاء الجمهورية ، وعلى طلبات التقسيم التى لم يصدر قرار باعتمادها حتى تاريخ العمل بهذه الأحكام .

مادة (٢)

فى تطبيق أحكام هذا الباب ، يقصد بكل من العبارات التالية المعنى المبين قرينها .

الوزير المختص : الوزير المختص بشئون الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية .

التنمية العمرانية المستدامة : إدارة عملية التنمية العمرانية بالاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة لتلبية احتياجات الجيل الحاضر دون التأثير على فرص الأجيال القادمة .

المخطط الاستراتيجى : المخطط الذى يحدد الرؤية المستقبلية للتنمية العمرانية وقد يكون على المستوى القومى أو الإقليمى أو المحافظة أو المدينة أو القرية ، ويبين الأهداف والسياسات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئة العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة ، ويحدد الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمرانى ، واستعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل على المستوى التخطيطى .

المخطط الاستراتيجي القومي : المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية على كامل مساحة الجمهورية ، ويبين المشروعات القومية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ .

المخطط الاستراتيجي الإقليمي : المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل إقليم من الأقاليم الاقتصادية ويبين المشروعات الإقليمية التي سيتم تنفيذها ومراحل التنفيذ ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ وذلك في إطار المخطط الاستراتيجي القومي .

المخطط الاستراتيجي للمحافظة : المخطط الذي يحدد أهداف وسياسات وبرامج التنمية العمرانية لكل محافظة وذلك في إطار مخطط الإقليم الذي يضم المحافظة ، ويبين المشروعات التي سيتم تنفيذها ، وأولوياتها ، ومراحل تنفيذها ، ودور كل جهة من الجهات العامة والخاصة في هذا التنفيذ .

المخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية : مخطط المدينة أو القرية الذي يبين الاحتياجات المستقبلية للتوسع العمراني ومشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والعمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة على المستوى المحلي في إطار الرؤية المستقبلية لمخطط المحافظة التي تضم المدينة أو القرية ، ويحدد الحيز العمراني للمدينة أو القرية ، واستعمالات الأراضي المختلفة والاشتراطات التخطيطية والبنائية بالحيز العمراني ، وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل .

المخطط التفصيلي : المخطط التنفيذي للاشتراطات البنائية والتخطيطية والبرامج التنفيذية لمناطق استعمالات الأراضي والبنية الأساسية بالمخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية ، ويشتمل على جميع مشروعات التنمية المتكاملة من التصميم العمراني أو تقاسيم الأراضي أو تنسيق المواقع التي يقترح تنفيذها ضمن المخطط الاستراتيجي العام .

زمام القرية : مساحة الأرض المزروعة وغير المزروعة وما تتضمنه من كتلة سكنية وما يتخللها أو يحيط بها من مساحات مائية وطرق تابعة للقرية .

الحيز العمرانى : المساحة التى يحددها المخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية لأغراض التنمية العمرانية طبقًا لإحداثيات ومعالم أرضية واضحة .

الكردون : الحدود الإدارية للمدينة .

المناطق الاقتصادية والتجارية والخدمية : الأماكن التى تتركز بها الأنشطة التجارية والمالية وبيوت الأعمال والفنادق والمؤسسات الترفيهية والثقافية والمبانى الإدارية الرئيسية وبعض المساكن .

مناطق إعادة التخطيط : المناطق المراد تجديدها وتطويرها ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية وتتضمن :

(أ) المناطق أو المساحات التى تعانى من الكثافة البنائية العالية وتكون الغالبية العظمى من مبانيها متهالكة ، ويستلزم الأمر إحلالها بإعادة تخطيطها وتعميرها .

(ب) المناطق أو المساحات التى تكون بعض مبانيها متهالكة وتفتقر إلى المرافق أو الخدمات الأساسية ، ولا يستلزم الأمر إحلالها بالكامل بل إحلال بعض أجزائها أو مبانيها لإمدادها بالمرافق والخدمات اللازمة لتحسينها والارتقاء بمستواها .

المناطق غير المخططة : المناطق التى نشأت بالمخالفة للقوانين واللوائح المنظمة للتخطيط والبناء ، ويتم تحديدها بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية .

المناطق السياحية : هى تلك التى يصـــدر بتحديدها قرار من رئيس الجمهـورية فى نطاق المخطط الاستراتيجى .

المناطق الصناعية : هى المساحات المحددة من الأراضى التى تقع داخل أو خارج زمام المحافظات والموضح إحداثيات حدودها الخارجية على خرائط مساحية ، وتخصص للمشروعات الصناعية والأنشطة الخدمية المرتبطة بها وفقًا لأحكام القوانين والقرارات المنظمة للصناعة والاستثمار فى نطاق المخطط الاستراتيجى .

المناطق الحرفية : المناطق التى تخصص لما ينشأ أو يدار من المعامل أو الورش وغيرها من المحال التى يقتضى الصالح العام أن تكون فى هذه المناطق ويحددها المخطط الاستراتيجى العام للمدينة أو القرية .

مناطق التنمية العمرانية الجديدة : مشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية ، وتحددها المخططات الاستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية ، ويعتمدها المخطط الاستراتيجى القومى ، ويصدر بإنشائها قرار من رئيس الجمهورية .

التصميم العمرانى : مشروعات إنشاء مجموعة من المبانى العامة أو الخاصة المتصلة أو المنفصلة على قطعة أرض واحدة ويتم تحديدها فى المخطط التفصيلى .

تقسيم الأراضى : كل تجزئة لقطعة أرض إلى أكثر من قطعة واحدة .

التجمع السكنى : هو مجموعة من المبانى السكنية والخدمية والترفيهية طبقًا للمخطط التفصيلى المعتمد .

دلائل الأعمال للمخططات العمرانية : الدلائل التى تحدد أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق المخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وتعدها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى .

مادة (٣)

ينشأ مجلس أعلى للتخطيط والتنمية العمرانية تكون له الشخصية الاعتبارية العامة ، ويكون مقره مدينة القاهرة ، ويشكل برئاسة رئيس مجلس الوزراء ، وعضوية الوزراء المختصين ، ورؤساء الجهات المعنية بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة ، وعشرة من الخبراء المتخصصين في المسائل ذات الصلة نصفهم على الأقل من غير العاملين في الحكومة ووحدات الإدارة المحلية يرشحهم الوزير المختص ، ويصدر بتشكيل المجلس وبنظامه الأساسي قرار من رئيس الجمهورية .

مادة (٤)

يباشر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية الاختصاصات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ، وله على الأخص ما يأتي :

إقرار الأهداف والسياسات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية والتنسيق الحضاري على المستوى القومي .

التنسيق بين الوزارات والجهات المعنية بالتنمية العمرانية واستخدامات أراضي الدولة لوضع وتنفيذ المخطط الاستراتيجي القومي .

إقرار تحديد المناطق ذات القيمة المتميزة ، واعتماد الضوابط والمعايير المتبعة في تحديدها وبرامج الحفاظ عليها وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل بناء على عرض الوزير المختص بشئون الثقافة .

اقتراح وابداء الرأي في مشروعات القوانين ذات الصلة بالتنمية العمرانية .

تقويم النتائج العامة لتنفيذ المخطط الاستراتيجي القومي والمخططات الاستراتيجية الإقليمية ، وتمكين شركاء التنمية من تنفيذ أدوارهم ومسئولياتهم نحو تحقيق الأهداف القومية .

اعتماد الأسس والمعايير والدلائل الإرشادية التى يضعها الجهاز القومى للتنسيق الحضارى .

إقرار تحديد مناطق إعادة التخطيط ، واعتماد مخططاتها وبرامج وأولويات وآليات تنفيذها ومصادر التمويل بناء على عرض المحافظ المعنى .

إقرار واعتماد مخططات وبرامج وأولويات وآليات التنفيذ ومصادر التمويل لمشروعات التنمية العمرانية الجديدة التى يتم إنشاؤها خارج حدود الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية طبقًا للمخططات الاستراتيجية للمحافظات والأقاليم التخطيطية والمعتمدة بالمخطط الاستراتيجي القومى ، ويتخذ الإجراءات اللازمة لإصدار قرار إنشائها من رئيس الجمهورية .

تجميع الاشتراطات الخاصة بالموافقات على التراخيص المنصوص عليها فى القوانين والقرارات ذات الصلة من الجهات المختصة بإصدار هذه الموافقات ، وإصدار قرار بها لتكون ضمن الاشتراطات الواجب الالتزام بها لإصدار بيان صلاحية الموقع للبناء وإصدار التراخيص ، بالإضافة إلى الاشتراطات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات ذات الصلة وذلك دون الحاجة إلى الحصول على الموافقات المشار إليها من تلك الجهات عند إصدار التراخيص .

وللمجلس فى سبيل تنفيذ اختصاصاته ومهامه اتخاذ الإجراءات اللازمة على النحو الذى تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٥)

الهيئة العامة للتخطيط العمرانى هى جهاز الدولة المسئول عن رسم السياسة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة ، وإعداد مخططات وبرامج هذه التنمية على المستوى القومى والإقليمى والمحافظة ، ومراجعة وإقرار المخططات العمرانية على المستوى المحلى فى إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية والمحلية للتخطيط والتنمية العمرانية المستدامة .

وتتولى الهيئة التحقق من تطبيق تلك المخططات والبرامج طبقًا للأهداف والسياسات المشار إليها ، وترفع تقاريرها فى هذا الشأن للوزير المختص لعرضها على المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .

مادة (٦)

تباشر الهيئة العامة للتخطيط العمرانى الاختصاصات المنوطة بها طبقًا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ، ولها على الأخص ما يأتى :

١ - وضع البرنامج القومى لإعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية بمختلف مستوياتها .

٢ - إعداد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية على المستوى القومى والإقليمى والمحافظة والمخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى .

٣ - مراجعة وإقرار ومتابعة تنفيذ المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى وأحوزتها العمرانية .

٤ - إعداد البحوث والدراسات القطاعية المتخصصة لأعمال التخطيط والتنمية العمرانية .

٥ - إعداد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية ومراقبة تطبيقاتها .

٦ - تنظيم ممارسة أعمال التخطيط والتنمية العمرانية .

٧ - تطوير وتنمية قدرات إدارات التخطيط العمرانى بالوحدات المحلية .

٨ - تطوير آليات تنفيذ المخططات الاستراتيجية بمستوياتها المختلفة والمخططات التفصيلية .

٩ - تقييم وتحديث المعلومات والمؤشرات العمرانية بالتنسيق مع مراكز المعلومات على المستويات المختلفة .

١٠ - اقتراح وإبداء الرأى فى القوانين واللوائح والقرارات المنظمة للتخطيط والتنمية العمرانية .

مادة (٧)

يكون بكل إقليم اقتصادى مركز إقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية يتبع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، ويباشر اختصاصات هذه الهيئة بالإقليم ، كما يتولى الدعم الفنى للإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بمحافظات الإقليم ، ومتابعة إعداد وتنفيذ مخططات مدن وقرى تلك المحافظات ، ويصدر بتنظيم هذه المراكز واختصاصاتها قرار من الوزير المختص .

مادة (٨)

تنشأ بكل محافظة إدارة عامة للتخطيط والتنمية العمرانية ، تتولى داخل نطاقها الإدارى القيام بإعداد المخططات التفصيلية طبقًا للاشتراطات التخطيطية والبنائية لمناطق استعمالات الأراضى المختلفة وبرامج وأولويات مشروعات التنمية المتكاملة بالمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، وذلك كله تحت إشراف المركز الإقليمى للهيئة العامة للتخطيط العمرانى لإقليم المحافظة وفقًا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٩)

يتولى المجلس التنفيذى للمحافظة بالاشتراك مع الهيئة العامة للتخطيط العمرانى من خلال مراكزها الإقليمية إعداد الأهداف والسياسات العمرانية المحلية على مستوى المحافظة ، وذلك وفقًا للاحتياجات التى يحددها المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، وفى إطار الأهداف والسياسات القومية والإقليمية .

(الفصل الثانى)

التخطيط والتنمية العمرانية القومية والإقليمية

مـادة (١٠)

تعد الهيئة العامة للتخطيط العمرانى المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات ، وذلك وفقًا لما تجريه الهيئة بالتنسيق مع الجهات المختصة من دراسات تخطيطية وتنموية وبمراعاة وجهة النظر العسكرية ومقتضيات وسلامة الدفاع عن الدولة .

وتحدد دلائل الأعمال للمخططات العمرانية التى تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى أساليب ومعدلات ومعايير إعداد ومتابعة تحقيق هذه المخططات .

ويتم اعتماد المخططات الاستراتيجية للتنمية العمرانية القومية والإقليمية ومخططات المحافظات من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض الوزير المختص ، وينشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية .

(الفصل الثالث)

التخطيط والتنمية العمرانية المحلية

مـادة (١١)

تحدد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات ، وفقًا لدلائل أعمال المخططات العمرانية التى تعدها الهيئة العامة للتخطيط العمرانى وبمشاركة الوحدة المحلية المختصة والمجالس الشعبية المحلية والأجهزة التنفيذية المختصة وممثلى المجتمع المدنى والأهلى ، احتياجات وأولويات التنمية العمرانية على المستوى المحلى فى إطار الأهداف والسياسات الإقليمية والمحلية واقتراح المشروعات اللازمة وخطة العمل لتحقيقها .

وتتولى المراكز الإقليمية للتخطيط والتنمية العمرانية إعداد مشروع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، على أن يراعى عند وضع مشروعات المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى التي تتضمن مناطق ذات قيمة متميزة الأسس والمعايير والاشتراطات التي يصدرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات إعداد المخططات الاستراتيجية العامة للمدن والقرى .

مادة (١٢)

تعرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية داخل الوحدة المحلية مشروع المخطط الاستراتيجي العام ، وتتلقى ملاحظات المواطنين والجهات ذات الصلة والمجلس الشعبي المحلي ، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وإجراءات هذا العرض وتلقي الملاحظات عليه .

ويتولى المركز الإقليمي للتخطيط والتنمية العمرانية المراجعة الفنية الأولية للمخطط بناء على ما يبدى من ملاحظات ، ويقوم بإجراء ما يلزم من تعديلات وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وتقوم الهيئة العامة للتخطيط العمراني بالمراجعة النهائية لمشروع المخطط وإقراره ، ويكون اعتماد المخطط من الوزير المختص أو من يفوضه ، بعد العرض على المجلس المحلي المختص ، وينشر قرار اعتماد المخطط في الوقائع المصرية .

مادة (١٣)

يتم مراجعة وتحديث المخطط الاستراتيجي العام للمدينة أو القرية كل خمس سنوات على الأكثر لضمان ملاءمته للتطور الاقتصادي والاجتماعي والبيئي والعمراني والأوضاع المحلية .

ويكون تعديل وتحديث المخطط واعتماد هذا التعديل والتحديث باتباع ذات القواعد والإجراءات المقررة فى هذا القانون ولائحته التنفيذية لإعداد المخطط الاستراتيجى العام واعتماده .

مـادة (١٤)

تعد الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات المخططات التفصيلية للمدن والقرى بناء على الاشتراطات التخطيطية والبنائية للمخطط الاستراتيجى العام المعتمد للمدينة أو القرية وذلك بواسطة من تعهد إليه من الخبراء والاستشاريين والجهات والمكاتب الهندسية والاستشارية المتخصصة المقيدين لدى الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، وطبقًا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مـادة (١٥)

تلتزم الإدارات العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بالمحافظات بإعداد المخططات التفصيلية للمدن أو القرى واعتمادها وفقًا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية خلال عامين من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وفى حالة عدم وجود مخططات عامة أو قبل اعتماد المخططات الاستراتيجية العامة ، تقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع قواعد واشتراطات مؤقتة لمخططات تفصيلية لتنظيم العمران خلال شهرين من صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ويصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد العرض على المجلس الشعبى المحلى ، وبعد التنسيق مع الأجهزة المختصة بوزارة الدفاع ، ويعمل بهذه القواعد والاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد واعتماد المخططات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة .

وتقوم الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية بوضع اشتراطات بنائية مؤقتة للمناطق القائمة التى لم تحدد لها اشتراطات بنائية وعلى الأخص خطوط التنظيم للشوارع وارتفاعات المبانى بما يحقق متطلبات الإضاءة والتهوية والطابع المعمارى والعمرانى

ومتطلبات الدفاع المدنى والإطفاء ومقتضيات سلامة الدفاع عن الدولة والاشتراطات البيئية طبقًا للكثافات البنائية التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ولا يجوز زيادة الارتفاع الكلى للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ستة وثلاثين مترًا ، وتسرى هذه الاشتراطات المؤقتة حتى يتم إعداد المخططات الاستراتيجية والتفصيلية المشار إليها واعتمادها .

مادة (١٦)

يصدر باعتماد المخططات التفصيلية ، لمناطق وسط المدينة ومناطق إعادة التخطيط والمناطق غير المخططة والمناطق الصناعية والمناطق الحرفية ومناطق الامتدادات العمرانية والمناطق ذات القيمة المتميزة ، قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة طبقًا للأسس والمعايير الخاصة بتلك المناطق الواردة فى هذا القانون .

وينشر المخطط المعتمد فى الوقائع المصرية وتوضع نسخة منه فى المركز الإقليمى للتخطيط والتنمية العمرانية . وتسرى أحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة على العقارات التى يطرأ عليها التحسين بسبب اعتماد المخططات التفصيلية المنصوص عليها فى هذه المادة .

مادة (١٧)

تعتبر الاشتراطات الواردة بالمخططات الاستراتيجية العامة والتفصيلية للمدن والقرى شروطًا بنائية يجب الالتزام بها ضمن الاشتراطات المقررة قانونًا فى شأن تنظيم أعمال البناء ، وعلى الوحدات المحلية مراقبة تطبيق الاشتراطات الواردة بجميع المخططات والالتزام بها فى مواجهة ذوى الشأن ، واتخاذ جميع القرارات والإجراءات التى تكفل وضعها موضع التنفيذ ، ووقف تنفيذ كافة الأعمال المخالفة لها .

وفى جميع الأحوال لا يجوز للوحدات المحلية إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء ، وإصدار الترخيص بالبناء دون وجود مخطط تفصيلى معتمد وذلك دون الإخلال بأحكام (المادة ١٥) من هذا الباب .

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب تحقيقًا لغرض قومى ، تقييد مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته بكل أو بعض الاشتراطات البنائية الواردة فى المخطط الاستراتيجى العام أو إعفاؤه منها أو بعضها ، وللمجلس بناء على عرض المحافظ المختص الموافقة على تغيير استخدام الأراضى لمنطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الشروط والإجراءات الواجب اتباعها فى هذا الشأن وقواعد تحديد ما قد يستحق من تعويض ، أو مقابل ما يطرأ على العقارات من تحسين وفقًا لأحكام القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التى يطرأ عليها تحسين بسبب المنفعة العامة .

مادة (١٨)

يحظر الإعلان عن أى من مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه إلا بعد أن يودع صاحب الشأن بمديرية المساحة ومكتب الشهر العقارى المختص صورة مصدقًا عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

ولا يجوز للجهات الحكومية الإعلان عن أى من مشروعات تقسيم الأراضى أو التعامل على قطعة أرض من أراضى المشروع أو جزء منه إلا بعد صدور قرار باعتماد التقسيم موضوع الإعلان .

ولا يجوز للمسئول فى الجهة التى تتولى الإعلان القيام بالإعلان إلا بعد الحصول من صاحب الشأن على ما يثبت الإيداع المشار إليه ، أو من الجهة الحكومية على صورة مصدق عليها من القرار الصادر باعتماد المشروع ومرفقاته ، وذلك طبقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن ، مع مراعاة القواعد الخاصة بالمحافظات الحدودية .

مادة (١٩)

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة قرارًا بتحديد الرسوم على الوجه التالى :

(أ) مقابل طلب الموافقة على الموقع من الناحية التخطيطية ، وعلى إعطاء البيانات والاشتراطات اللازمة لإعداد مشروعات البناء أو الإنشاء أو التقسيم بما لا يجاوز مائتى جنيه .

(ب) رسوم عن الفحص والاعتماد وغير ذلك من الخدمات ذات الصلة بمشروعات التقسيم بما لا يجاوز جنيهًا واحدًا عن كل متر عن مساحة الأرض المخصصة للمشروع على ألا تجاوز مائتى ألف جنيه .

ويتم زيادة الرسوم المشار إليها بما لا يزيد على ٣٪ (ثلاثة فى المائة) سنويًا .

وتئول حصيلة هذه الرسوم إلى حساب الخدمات والتنمية المحلية بالوحدة المحلية المختصة ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أوجه صرف تلك الحصيلة ، بما فى ذلك إثابة العاملين بالإدارات المختصة بتنفيذ هذا القانون .

تقسيم الأراضى

مادة (٢٠)

يصدر المحافظ المختص بناء على عرض الإدارة العامة للتخطيط والتنمية العمرانية قرارًا باعتماد مشروعات تقسيم الأراضى وقائمة الشروط الخاصة بها ، بما فى ذلك الالتزام بتنفيذ المرافق العامة الداخلية ، أو بتعديل هذه المشروعات أو تلك القائمة داخل نطاق الحيز العمرانى للمدينة أو القرية ، وذلك بما لا يجاوز الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة فى المخطط الاستراتيجى العام والمخطط التفصيلى وذلك مع عدم الإخلال بالفقرة الثانية من المادة (١٥) من هذا القانون ، ويترتب على صدور هذا القرار اعتبار المساحات المخصصة للطرق والشوارع والميادين والحدائق والمتنزهات والمنشآت الخدمية من المنافع العامة .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التى تعتبر تقسيمًا ، والإجراءات الخاصة باعتماد مشروع التقسيم ، والمعدلات التخطيطية ، والقواعد والشروط والأوضاع الواجب مراعاتها فى التقسيم ، وكيفية التعامل على أراضى التقسيم أو أى شطر منها .

وتعتبر قائمة الشروط المشار إليها فى هذه المادة جزءًا لا يتجزأ من قرار التقسيم .

مادة (٢١)

لا يجوز إدخال تعديل فى تقسيم معتمد أو قائم إلا بعد اعتماد هذا التعديل وفقًا للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة (٢٢)

يقدم طلب اعتماد مشروع التقسيم فى المناطق التى له مخططات عمرانية معتمدة من المالك إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مصحوبًا بالمستندات والرسومات والبيانات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها معتمدة من المهندسين أو المكاتب الهندسية المتخصصة وفقًا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص ، وتتضمن هذه القواعد الشروط اللازم توافرها فى المهندسين تبعًا لحجم وأهمية مشروعات التقسيم المطلوب اعتمادها ، وبيان مستويات التقاسيم ذات الطابع الخاص التى يقتصر إعدادها على المهندسين الاستشاريين المتخصصين .

وتلتزم الجهة الإدارية بالبت فى طلب الاعتماد فى موعد أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم البيانات والمستندات والرسومات وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

المناطق الصناعية والحرفية

مادة (٢٣)

تقوم الجهة الإدارية المختصة باعتماد التخطيط التفصيلى للمناطق الصناعية والحرفية طبقًا للاشتراطات الصادرة من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .

وتسرى على مشروعات التقسيم فى المناطق الصناعية والحرفية ذات الأحكام والإجراءات الخاصة بتقسيم الأراضى مع مراعاة اللوائح والشروط والأوضاع المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مناطق إعادة التخطيط

مادة (٢٤)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان مناطق إعادة التخطيط التى يحددها المخطط الاستراتيجى العام أو المخطط التفصيلى والتى يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص ، كمناطق تخضع لتعديل استخدامات الأراضى ، ويكون تحديد هذه المناطق والإجراءات التى تتخذ فى شأنها وفق الأسس والمعايير التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويصدر المحافظ المختص قراراً ببيان هذه المناطق والإجراءات التى تتبع فى شأنها على أساس كونها مناطق ذات وضع خاص ، مع تحديد أولويات إعداد مشروعات التجديد والتطوير لهذه المناطق .

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموجب الإعلان المشار إليه التفاوض مع ملاك العقارات داخل منطقة إعادة التخطيط لوضع مخطط لإعادة تقسيمها ، وإعادة توزيع ملكيات الأراضى بها ، طبقًا للخطوات والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وفى حالة عدم الاتفاق مع أى من ملاك العقارات داخل المنطقة ، يصدر المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناء على عرض المحافظ المختص قراراً بنزع ملكية العقارات بالمنطقة للمنفعة العامة بغرض إعادة التخطيط وذلك بالنسبة لمن لم يتم الاتفاق معهم ، ويحدد المجلس مقابل نزع الملكية طبقًا لنوع الاستخدام المحدد للأراضى المنزوع ملكيتها ، ويكون للملاك الخيار بين :

١ - اقتضاء التعويض على أساس قيمة أنصبتهم فى أراضى المنطقة فور صدور قرار نزع الملكية طبقًا للقيمة التقديرية للأرض ، قبل تنفيذ مشروع إعادة التخطيط والتى يحددها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .

٢ - اقتضاء التعويض بعد تنفيذ مشروع إعادة التخطيط وبيع قطع الأراضى الجديدة ، على أساس تقدير نصيب الأرض المنزوع ملكيتها من القيمة الإجمالية لقطع الأراضى بالمنطقة بقيمتها الجديدة وذلك بعد استبعاد الأراضى التى تم تخصيصها للطرق ، والخدمات العامة وخصم تكاليف تنفيذ المشروع .

وتتبع فى شأن إعداد واعتماد مشروع تجديد وتطوير مناطق إعادة التخطيط ذات الإجراءات التى تتبع فى شأن إعداد واعتماد مشروع التخطيط التفصيلى للمدينة أو القرية .

وتلتزم الدولة بتدبير أماكن بديلة لسكنى الشاغلين من غير الملاك بالمنطقة أو ممارسة نشاطهم قبل البدء فى التنفيذ .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات والبرامج التنفيذية اللازمة لتحقيق هذا الغرض .

المناطق غير المخططة

مادة (٢٥)

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إعلان المناطق غير المخططة التى يحددها المخطط الاستراتيجى العام أو المخطط التفصيلى والتى يقرها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناءً على عرض المحافظ المختص ، باعتبارها مناطق تخضع للتطوير والتحسين ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأسس والمعايير الخاصة بتحديد تلك المناطق وأسلوب التعامل معها ، ويقوم المحافظ المختص بإصدار هذا الإعلان .

وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالتعاون مع المجلس الشعبى المحلى المختص وممثلى المجتمع المدنى بتحديد أهم المشروعات المطلوبة لتطوير المنطقة وتحديد أولوياتها فى ضوء الموارد المالية الحكومية المخصصة لتلك الأغراض ، وكذلك الموارد المتاحة من المساهمة الأهلية وأى جهات أخرى .

وتتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وضع مخطط التطوير والتحسين بالمنطقة ، وتتبع فى شأن إعداد واعتماد مخطط تطوير المنطقة غير المخططة ذات الخطوات المتبعة فى شأن إعداد واعتماد المخطط التفصيلى .

ويتبع فى شأن ما قد يلزم من إجراءات التفاوض مع ملاك العقارات ، وإصدار قرارات لنزع الملكية للمنفعة العامة لأغراض التطوير والتحسين ، وتدبير المساكن البديلة للشاغلين من غير الملاك ، ذات القواعد والإجراءات المقررة فى شأن مناطق إعادة التخطيط المنصوص عليها فى المادة (٢٤) من هذا القانون .

(الباب الثانى)

التنسيق الحضارى

(الفصل الأول)

تنظيم أعمال التنسيق الحضارى

مادة (٢٦)

تسرى أحكام هذا الباب على المدن بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ، وعلى المناطق السياحية وعلى المبانى والتجمعات العمرانية الجديدة ، وأيضاً المناطق والمبانى ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية فى المناطق التى يصدر بتحديدها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بناءً على عرض الوزير المختص بالإسكان وبالاتفاق مع الوزير المختص بالتنمية المحلية والوزير المختص بشئون الثقافة .

مادة (٢٧)

فى تطبيق أحكام هذا الباب واللوائح والقرارات المنفذة له يقصد بالكلمات والعبارات الآتية المعانى المبينة قرين كل منها :

الجهاز : الجهاز القومى للتنسيق الحضارى المنشأ بقرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١

الوزير المختص : الوزير المختص بشئون الثقافة .

التنسيق الحضارى : الأعمال التى تحقق القيم الجمالية والحضارية للشكل الخارجى للأبنية والفراغات العمرانية والأثرية وأسس النسيج البصرى لكافة المناطق الحضرية بالدولة والطابع المعمارى والعمرانى مع الحفاظ على مواقع وعناصر البيئة الطبيعية .

الطابع المعمارى : حصيلة صفات التشكيل الخارجى السائدة فى تكوين واجهات المبانى فى مكان ما ، التى تصل بها إلى التميز والتفرد .

الطابع العمرانى : حصيلة صفات التشكيل السائدة فى تكوين مجموعات المبانى والنسيج العمرانى والمحيط الطبيعى والاستعمالات السائدة فى مكان ما .

دليل التنسيق الحضارى : الكتيب الذى يصدره الجهاز القومى للتنسيق الحضارى ، ويحتوى على التعريفات العلمية ، وأسس ومعايير التنسيق الحضارى ، وكيفية تطبيقها فى مجال ما .

النسيج العمرانى : العلاقة بين الفراغات العمرانية والكتل البنائية .

الفراغات العمرانية : مناطق غير مبنية تتخلل البيئة العمرانية تحددها واجهات المبانى أو الأسوار أو الأشجار .

المبانى ذات القيمة المتميزة : (غير الخاضعة لقانون الآثار رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣) : المبانى والمنشآت ذات الطراز المعمارى المتميز المرتبط بحقبة تاريخية أو قيمة فنية من حيث أسلوب إنشائها وأنماط وطرز بنائها أو وظيفتها أو المرتبطة بحرفة نادرة أو علاقتها بشخصية تاريخية أو ارتباطها بحوادث قومية أو دينية هامة .

المناطق ذات القيمة المتميزة : المناطق التى تتميز بثراء محتوياتها ذات القيمة التراثية أو المعمارية أو العمرانية أو الرمزية أو الجمالية أو الطبيعية ، وتحتاج إلى التعامل معها كوحدة متكاملة للحفاظ عليها .

الإعلان : أية وسيلة أو لوحة صنعت من أى مادة من المواد وتكون معدة للعرض والنشر بقصد الإعلان بحيث تشاهد من الطريق والفراغات العمرانية .

مشروعات تنسيق المواقع : الأعمال التى توضع أو تثبت أو تنشأ أو تزرع فى الطرق والميادين والشوارع والحدائق والفراغات العامة ، أو على جوانبها لأغراض وظيفية أو جمالية مثل أعمدة الإضاءة والمقاعد وسلال المهملات والنافورات والأشجار والنباتات والإعلانات واللافتات .

مادة (٢٨)

الجهاز القومي للتنسيق الحضاري مقره مدينة القاهرة ، ويكون له بكل إقليم اقتصادي مركز إقليمي للتنسيق الحضاري يتبعه ، ويباشر اختصاصاته بهذا الإقليم ، ويجوز بقرار من رئيس الجهاز إنشاء فروع ومكاتب له في عواصم المحافظات ، وفي البلاد المعتبرة مدنًا ، وفى المناطق السياحية ، وفى التجمعات العمرانية الجديدة ، وفى المناطق ذات القيمة المتميزة بجميع أنحاء الجمهورية .

مادة (٢٩)

يتولى الجهاز تحقيق أهداف التنسيق الحضاري المنصوص عليها فى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٣٧ لسنة ٢٠٠١ ، وله على الأخص ما يأتى :

(أ) رسم السياسة العامة للتنسيق الحضاري ، ووضع المخططات والبرامج التفصيلية والتنفيذية بالتنسيق مع الجهات المختصة ، ويعتمد المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية السياسات العامة والمخططات وفقًا للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

(ب) اقتراح وإبداء الرأي فى مشروعات القوانين واللوائح والقرارات التنظيمية ذات الصلة بالتنسيق الحضاري .

(جـ) وضع الأسس والمعايير والدلائل لأعمال التنسيق الحضاري التى يتولى اعتمادها المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ، ويجب على الجهات الإدارية المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص للأعمال ذات الصلة بالتنسيق الحضاري ، وذلك طبقًا لأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والاشتراطات المقررة لإصدار التراخيص .

(د) إجراء البحوث والدراسات التفصيلية فى مجال التنسيق الحضاري .

(هـ) التنسيق مع الجهات المختصة لضمان تنفيذ الاشتراطات والضوابط المنظمة لتحقيق أهداف التنسيق الحضاري .

مادة (٣٠)

يجوز للجهاز القيام بإعداد مشروع تنسيق حضاري للتطوير والارتقاء بمناطق معينة والإشراف على تنفيذه وأن يتقاضى مقابلاً لهذا العمل يحدده مجلس إدارة الجهاز ، وذلك بالاتفاق مع الجهة صاحبة المشروع ، ويكون المقابل الذى يتم تقاضيه ضمن موارده .

مادة (٣١)

يقوم الجهاز بإنشاء جداول لقيد المكاتب الاستشارية والخبراء فى مجال التنسيق الحضارى بالتنسيق مع النقابات المختصة ، وتنظم اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد وشروط القيد والشطب والحذف من هذه الجداول .

(الفصل الثانى)

المناطق ذات القيمة المتميزة

مادة (٣٢)

يقوم الجهاز بإعداد أسس وضوابط الحفاظ على المناطق والمبانى والمنشآت ذات القيمة المتميزة ، ويصدر بهذه الأسس والضوابط قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ، وتلتزم بها الجهات المختصة عند قيامها بأى أعمال بتلك المناطق والمبانى والمنشآت .

مادة (٣٣)

تحدد المناطق ذات القيمة المتميزة بناءً على اقتراح الجهاز وطبقًا للأسس والمعايير التى يضعها للحفاظ على هذه المناطق ، ويصدر بها قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .

ولا يجوز إقامة أو تعديل أو تعلية أو ترميم أي مبان أو مشروعات أو منشآت ثابتة أو متحركة . ولا وضع إشغالات مؤقتة أو دائمة ، ولا تحريك أو نقل عناصر معمارية أو تماثيل أو منحوتات أو وحدات زخرفية فى الفراغات العمرانية العامة فى المناطق المشار إليها بالفقرة السابقة إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة ، وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية أن يشترط الحصول على موافقة الجهاز القومي للتنسيق الحضاري في بعض المناطق التي يصدر قرار بتحديدها .

مادة (٣٤)

يقوم الجهاز بإعداد نماذج رائدة للمناطق والمباني ذات القيمة أو المواقع الطبيعية أو الحضارية ، وأن يباشر ما يراه من أعمال لازمة للحفاظ على قيمتها بما تتضمنه من تعديل وتحسين وترميم وتدعيم ، أو تحديد الأسلوب الأمثل لاستغلالها ، ويكون ذلك على نفقة الجهاز أو بالتعاون مع الجهات الحكومية أو الجهات غير الحكومية أو الجمعيات الأهلية .

مادة (٣٥)

يجوز للجهاز اقتراح نزع ملكية بعض المبانى ذات القيمة المتميزة أو أجزاء منها للمنفعة العامة بغرض الحفاظ عليها ، وذلك وفقًا لأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ، ويصدر بنزع الملكية قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ، ويتم التعويض عن نزع الملكية طبقًا لأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ فى شأن تنظيم هدم المبانى والمنشآت غير الآيلة للسقوط .

وللجهاز طلب إزالة المخالفات بالمبانى فى المناطق ذات القيمة المتميزة بغرض الحفاظ عليها وذلك على نفقة المخالف .

(الفصل الثالث)

الإعلانات واللافتات

مادة (٣٦)

مع مراعاة أحكام القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٦ فى شأن تنظيم الإعلانات يقوم الجهاز بوضع أسس ومعايير الإعلانات واللافتات وأماكنها وأنواعها وأحجامها ومساحتها ، ويصدر بذلك قرار من المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية طبقًا للاشتراطات المبينة باللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وعلى الإدارات المحلية والجهات المختصة الالتزام بها عند إصدار التراخيص .

مادة (٣٧)

لا يجوز الترخيص بوضع أية إعلانات أو لافتات أو ملصقات أو الإعلان سواء بالكتابة أو بالرسم أو بأى وسيلة أخرى تخالف أسس ومعايير الإعلانات الواردة بالمادة السابقة فى الأماكن الآتية :

١ - الفراغات العمرانية والشوارع والميادين أو على المبانى أو المواقف أو محطات ووسائل النقل العام سواء فى المدن أو القرى .

٢ - فوق الأسطح وعلى واجهات المبانى الأثرية والمبانى والمنشآت والحدائق ذات القيمة المتميزة .

٣ - المحيط العمرانى للمبانى الأثرية والمبانى والمنشآت ذات القيمة المتميزة .

٤ - المناطق الأثرية وذات القيمة المتميزة والمحميات الطبيعية والحضارية .

٥ - فوق وعلى واجهات المبانى العامة وأجزائها وأسوارها .

٦ - النصب التذكارية والتماثيل والنافورات .

٧ - فوق الكبارى والجسور ومداخل الأنفاق والطرق السريعة .

٨ - المحاور البصرية المرتبطة بمعالم أثرية أو مبان أو منشآت ذات قيمة متميزة .

٩ - الأماكن والمحاور المرورية التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى المحلى للمحافظة .

(الباب الثالث)

تنظيم أعمال البناء

(الفصل الأول)

أحكام عامة

مادة (٣٨)

تسرى أحكام هذا الباب فى شأن تنظيم أعمال البناء على كافة أعمال العمران بوحدات الإدارة المحلية والمناطق السياحية والصناعية والتجمعات العمرانية الجديدة وعلى المبانى والتجمعات السكنية التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص .

مادة (٣٩)

يحظر إنشاء مبان أو منشآت أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدم المبانى غير الخاضعة لقانون هدم المبانى غير الآيلة للسقوط جزئياً أو كلياً أو إجراء أى تشطيبات خارجية دون الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقاً للاشتراطات البنائية وقت إصدار الترخيص ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويصدر الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها فى الفقرة الأولى إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون والاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكودات المصرية ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمان والسلامة والقواعد الصحية وأحكام الإضاءة والتهوية والأفنية واشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون تلك الاشتراطات والتزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ الأعمال وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه .

(الفصل الثانى)

مستندات الترخيص

مادة (٤٠)

تلتزم الجهة الإدارية بإعطاء أصحاب الشأن بيانًا بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع ، وذلك بمراعاة أحكام المادة (١٩) من الباب الأول من هذا القانون .

ويقدم طلب الحصول على الترخيص من المهندس أو المكتب الهندسى المعتمد إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقًا به المستندات اللازمة ، ويكون من يصدر الترخيص باسمه مسئولا عما يقدمه من بيانات ومستندات متعلقة بحقه فى الترخيص .

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بالملكية .

ويكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولا عن استيفاء المستندات ، وعن أعمال التصميم ، وعليه الالتزام عند مراجعة الرسومات وتعديلاتها بالاشتراطات التخطيطية والبنائية الخاصة بالموقع والكودات والأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت التقدم بطلب الترخيص ، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون المستندات الواجب إرفاقها بطلب الترخيص .

(الفصل الثالث)

البت فى الترخيص

مادة (٤١)

يتولى المهندس أو المكتب الهندسى تقديم الرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص ، وإصدار شهادة بصلاحية الأعمال للترخيص ، وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اعتماد هذه الشهادة وإصدار الترخيص بالبناء فى مدة لا تجاوز ثلاثين يومًا من تاريخ ورود شهادة صلاحية الأعمال من المهندس أو المكتب القائم بالإعداد ، والتأكد من استيفاء المستندات المطلوبة .

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية للمخالف عما يرتكب من مخالفات ، يكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولاً عن سلامة المستندات المرفقة وأعمال التصميم ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية المنظمة .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون معايير وإجراءات تحديد المهندسين والمكاتب الهندسية المشار إليهما فى الفقرة الأولى ، وإجراءات إصدار الترخيص .

مادة (٤٢)

يعتبر انقضاء المدة المحددة لإصدار الترخيص دون البت فيه بمثابة الموافقة عليه ، وعلى طالب الترخيص أو من يمثله قانونًا إعلان المحافظ المختص بعزمه على البدء فى التنفيذ ، مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية من اعتماد المهندس أو المكتب الهندسى للرسومات والمستندات المرفقة بطلب الترخيص .

مادة (٤٣)

يشترط فى حالات التعلية الالتزام بقواعد الارتفاع والاشتراطات التخطيطية والبنائية السارية على أن يسمح الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته بتحمل الأعمال المطلوبة ، وذلك طبقًا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويكون المهندس أو المكتب الهندسى مسئولاً عن سلامة العقار وأعمال التعلية ومطابقتها للاشتراطات التخطيطية والبنائية للموقع والكودات والمواصفات الفنية .

مادة (٤٤)

يجوز بقرار مسبب من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى وقف الترخيص بالبناء فى المدن أو المناطق أو الشوارع تحقيقًا لغرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط ، على ألا تتجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية .

وللمجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية بقرار مسبب بناءً على اقتراح المحافظ المختص مد الوقف لمدة أو لمدد أخرى لاعتبارات يقدرها بما لا يزيد على سنتين .

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وقف إصدار الترخيص ، وعدم إصدار بيان بصلاحية الموقع للبناء من الناحية التخطيطية والاشتراطات البنائية الخاصة بالموقع إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التي يصدر بها قرار الوقف .

(الفصل الرابع)

رسوم الترخيص

مادة (٤٥)

يصدر المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي بالمحافظة ، قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز ألف جنيه لكل رسم إصدار ، ويزاد هذا الحد الأقصى سنوياً بواقع ٣٪ (ثلاثة فى المائة) .

ويؤدي طالب الترخيص تأميناً ٢,٠٪ (اثنان من عشرة في المائة) من قيمة الأعمال المطلوب الترخيص بها تخصص لمواجهة ما قد يلزم من نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وذلك وفقًا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٤٦)

لا يجوز إصدار ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ للأعمال التي تبلغ قيمتها مليون جنيه فأكثر أو المبنى المكون من أربعة طوابق فأكثر أو التعليات أيًا كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم أعمال التعلية التى لا تجاوز قيمتها مائتى ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة .

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندس والمقاول عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث بالمبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

١ – مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة التنفيذ باستثناء أعمالهم .

٢ – مسئولية المهندس والمقاول أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك ، وتحدد مسئوليته المدنية وفقًا لأحكام هذا القانون .

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار التى تلحق بالغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد ، على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار مبلغ مائة ألف جنيه .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالتأمين بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ٢ , ٠٪ (اثنان من عشرة فى المائة) من قيمة المبنى ، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالاتفاق مع الوزير المختص بالتأمين .

وتكون وثيقة التأمين طبقًا للنموذج الذى يعتمده الوزير المختص بالتأمين .

مادة (٤٧)

يلتزم المالك فى حالة رفع الغطاء التأمينى لأى سبب من الأسباب بإيقاف الأعمال ولا تستأنف إلا بعد إعادة التغطية التأمينية ، وفى حالة إصدار شهادة الصلاحية للمبنى لا يجوز رفع الغطاء التأمينى .

(الفصل الخامس)

التزامات طالب الترخيص

مادة (٤٨)

يلتزم طالب الترخيص بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها وتصميمها مع الغرض من المبنى ، وذلك وفقًا للاشتراطات التخطيطية للمنطقة وأحكام كود الجراجات فى الكود المصرى لاشتراطات الأمان للمنشآت متعددة الأغراض ، ووفقًا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٤٩)

يلتزم طالب الترخيص بتطبيق اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقًا للكود المصرى لأسس التصميم وشروط التنفيذ لحماية المنشآت من الحريق ووفقًا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٥٠)

يلتزم طالب الترخيص بالعدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله واشتراطات التأمين على الحوادث ، مع الالتزام بالمواصفات والاشتراطات الفنية الواردة بالكود المصري لأسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية والهيدروليكية في المباني ، وذلك كله وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، على أن يتم التركيب من خلال إحدى الشركات المتخصصة والمسجلة بالاتحاد المصري لمقاولي التشييد والبناء .

(الفصل السادس)

تنفيذ الأعمال المرخص بها

مادة (٥١)

يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال المرخص بها وفقًا للأصول الفنية وطبقًا للرسومات والمستندات الصادر بها الترخيص ، ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص بهذا التعديل أو التغيير طبقًا لقواعد إصدار الترخيص .

ويكتفى فى شأن التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ بموافقة المهندس أو المكتب الهندسي الذى قام بالإعداد ، وعلى المهندس أو المكتب إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، على أن يتم توقيعها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ، وذلك كله وفقًا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها .

مادة (٥٢)

إذا لم يبدأ المرخص له البناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من الجهة الإدارية مصدرة الترخيص تفيد استمرار سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ .

مادة (٥٣)

يجب على المالك أو من يمثله قانونًا أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها قبل البدء بأسبوعين على الأقل ، ويترتب على عدم الإخطار إيقاف الأعمال التى تتم قبل إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حتى تأذن الجهة الإدارية باستئناف الأعمال .

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين ، يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى أو مكتب هندسى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها ، ويكون المشرف مسئولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الحالات التى يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى أو مكتب هندسى متعدد التخصصات تبعًا لنوعية الأعمال المرخص بها .

وفى حالة عزم المهندس المشرف على التنفيذ التخلى عن التزامه بالإشراف ، فعليه أن يخطر المالك أو من يمثله قانونًا والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بشهر على الأقل ، ويوضح فى الإخطار أسباب التخلى ، وفى هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابى فى ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك ، قبل حلول موعد التوقف عن الإشراف ، فإذا لم يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر قبل هذا الموعد تقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بوقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف .

وعلى المشرف على التنفيذ أن يخطر المالك والمقاول والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيًا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها ، على أن تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ الإجراءات القانونية حيال المخالفات .

وفى حال التوقف عن تنفيذ الأعمال المرخص بها لمدة تزيد على تسعين يومًا يتعين على المرخص له أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

وذلك كله طبقًا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٥٤)

يقوم المشرف على التنفيذ بإعداد تقارير ربع سنوية عن تقدم سير العمل ، وحين انتهاء الأعمال المرخص بها ، وموافاة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بهذه التقارير وذلك حتى إتمام البناء وفقًا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٥٥)

مع عدم الإخلال بأحكام قانون الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء ، يلتزم المالك بأن يعهد إلى أحد المقاولين المصنفين الأعضاء بالاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء بتنفيذ الأعمال موضوع الترخيص متى زادت قيمة تلك الأعمال على ثلاثمائة وخمسين ألف جنيه ، ويقدم صورة من التعاقد مع المقاول للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

فإذا كانت قيمة الأعمال أقل من القيمة المذكورة يلتزم المالك بتقديم صورة من التعاقد مع أحد المقاولين إلى الجهة الإدارية المذكورة .

ويترتب على عدم الالتزام بحكم الفقرتين السابقتين إيقاف الأعمال .

مادة (٥٦)

يتعين عند البدء فى البناء أو التعلية أو استكمال الأعمال أو الترميم أو التدعيم أن توضع لافتة فى مكان ظاهر من موقع البناء ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون البيانات والمواصفات الواجب توافرها فيها .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن وضع هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

مادة (٥٧)

يلتزم المقاول المنفذ والمهندس المشرف على التنفيذ بالتضامن فيما بينهما باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة للمحافظة على سلامة المبانى المجاورة والبيئة ووقاية وسلامة الجيران والمارة والممتلكات والشوارع والممرات ومبانى باطن الأرض وما يعلوها من أجهزة ومرافق ومنشآت وغيرها عند الشروع فى تنفيذ الأعمال المرخص بها وذلك طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن .

(الفصل السابع)

التفتيش ومراقبة الأعمال والإجراءات

مادة (٥٨)

يختص جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على جميع أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى جميع أنحاء الجمهورية .

وعلى الجهات الإدارية المختصة أن تضع جميع المستندات والبيانات تحت طلب لجان التفتيش المختصة من الجهاز ، وتنفيذ جميع التوصيات والقرارات التى يصدرها الجهاز ولجانه المختصة .

مادة (٥٩)

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ، ويصدر بالإيقاف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيانًا بهذه الأعمال ، ويعلن هذا القرار بالطريق الإدارى إلى شخص المالك أو من يمثله قانونًا والمقاول القائم بالتنفيذ والمهندس المشرف على التنفيذ ، فإذا تعذر إعلان أيهم بشخصه يتم إخطاره بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول على محل إقامته المختار والمدون لدى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها ، كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية .

وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينًا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ من إجراءات أو قرارات فى شأنها ، ويكون المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها .

ويصدر المحافظ المختص أو من ينيبه خلال خمسة عشر يومًا على الأكثر من تاريخ إعلان قرار إيقاف الأعمال قراراً مسببًا بإزالة الأعمال التى تم إيقافها أو تصحيحها إذا كانت تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران بما لا يخالف الاشتراطات التخطيطية والبنائية المعتمدة وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، وذلك مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية ، ويعلن القرار إلى ذوى الشأن .

مادة (٦٠)

تزال بالطريق الإدارى على نفقة المالك المخالفات الآتية :

١ - المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام بدون ترخيص .

٢ - الأعمال المخالفة لقيود الارتفاع المقررة قانونًا والصادر بها قرار المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية .

٣ - التعديات على خطوط التنظيم ومناطق الردود المقررة بالاشتراطات .

٤ - الأعمال المخالفة لتوفير الأماكن التى تخصص لإيواء السيارات .

٥ - التعديات على الأراضى الخاضعة لقانون حماية الآثار .

٦ - المبانى والمنشآت والأعمال التى تقام خارج الحيز العمرانى المعتمد للمدينة أو القرية .

ويصدر بذلك قرار من المحافظ المختص دون التقيد بالأحكام والإجراءات الخاصة بإيقاف الأعمال ولا يجوز التجاوز عن إزالة هذه المخالفات .

مادة (٦١)

على ذوى الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، ويخطر ذوو الشأن بالقرار وبالمدة المحددة للتنفيذ بموجب كتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

فإذا امتنع عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم التنفيذ بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه به ، ويتحمل المخالف جميع النفقات ، وتحصل منه بطريق الحجز الإدارى .

وفى حالة ارتكاب مخالفات بعد إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تلتزم الجهة الإدارية باتخاذ الإجراءات القانونية ، ولها فى سبيل تنفيذ قرار إزالة المخالفة أو تصحيحها أن تخلى المبنى بالطريق الإدارى من شاغليه دون حاجة إلى اتخاذ أية إجراءات قضائية .

وإذا اقتضى تنفيذ أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتًا من كل أو بعض شاغليه ، يتم ذلك الإخلاء بالطريق الإداري ، مع تحرير محضر بأسماء من تم إخلاء مبانيهم ، وبيانات العين التى تم إخلاؤها ، وتعتبر العين خلال المدة التى تستغرقها أعمال التصحيح فى حيازة المستأجر قانونًا .

ويكون لمن تم إخلاء العين التى كان يشغلها الحق فى العودة إليها فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناعه .

ويتحمل المتسبب فى المخالفة تكاليف إزالة المخالفة أو تصحيحها ، إضافة إلى القيمة الإيجارية للوحدات التى تم إخلاؤها والوحدات البديلة لحين الانتهاء من الأعمال .

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التنفيذية اللازمة .

(الفصل الثامن)

صلاحية المبنى للإشغال

مادة (٦٢)

بعد إتمام تنفيذ الأعمال الصادر بها الترخيص يقوم المهندس المشرف على التنفيذ بإصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال تفيد أنه تم التنفيذ مطابقًا للترخيص المنصرف والكودات المنظمة ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ، وتودع هذه الشهادة بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم مرفقًا بها نسخة معتمدة من المهندس المشرف للرسومات المنفذة فعليًا بالطبيعة .

ويلتزم المهندس المشرف على التنفيذ والمالك بوضع صورة معتمدة من شهادة صلاحية المبنى للإشغال فى مكان ظاهر فى مدخل العقار ، ويلتزم المالك بالإبقاء عليها لمدة سنة من تاريخ صدور الشهادة .

ولا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها إلا بعد إيداع شهادة صلاحية المبنى ومرافقه للإشغال بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، وتعتبر هذه الشهادة بمثابة رخصة تشغيل للمبنى ، وتلتزم الجهة الإدارية بإصدار خطابات لتوصيل المرافق فى مدة أقصاها أسبوعان من تاريخ إيداع الشهادة ، وذلك كله وفقًا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٦٣)

فى حالة امتناع المالك أو من يمثله قانونًا عن إدارة المكان المخصص لإيواء سيارات شاغلى العقار ، أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له ، أو استخدامه فى غير هذا الغرض ، أو فى حالة امتناعه عن تشغيل المصعد أو الإخلال باشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق ، وذلك بالمخالفة لشهادة صلاحية المبنى للإشغال ، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم توجيه إنذار للمالك أو من يمثله قانونًا بكتاب موصى عليه مصحوبًا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تجاوز شهرًا .

فإذا انقضت المدة دون التنفيذ يصدر المحافظ المختص قرارًا بتنفيذ ما امتنع عنه المالك وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات ، ويتحمل المالك النفقات ، بالإضافة إلى ١٠ ٪ (عشرة فى المائة) مصروفات إدارية ، وتحصل النفقات والمصروفات الإدارية بطريق الحجز الإدارى .

وذلك كله وفقًا للإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٦٤)

تتبع فى شأن إجراء ما يلزم من تعديل أو تحديث بالمصاعد ذات الإجراءات المقررة لإصدار شهادة صلاحية رخصة المبنى للإشغال وفقًا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٦٥)

إذا توقف البناء قبل استكماله وكان بالإمكان إشغال جزء منه جاز أن تصدر شهادة بصلاحية المبنى للإشغال الجزئى وذلك وفقًا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ولا يجوز للمالك البدء فى استكمال البناء بعد مرور سنة من تاريخ إصدار شهادة صلاحية المبنى للإشغال الجزئى إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم باستكمال أعمال البناء وفقًا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون فى هذا الشأن .

مادة (٦٦)

يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى :

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونًا .

٢ - أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

٣ - تغيير استخدام المبانى أو أى من وحداتها لغير الغرض المرخص به ، وذلك قبل الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة .

ولا يجوز شهر هذا التصرف إلا بعد الحصول على الموافقة اللازمة من الجهة المختصة على النحو الذى تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

مادة (٦٧)

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية متضمنة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الأدوار والوحدات المرخص بها والبيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

(الفصل التاسع)

صيانة وتشغيل المصاعد

مادة (٦٨)

على المالك أو ذوى الشأن التعاقد مع إحدى المنشآت المرخص لها فى مجال إنشاء وتشغيل المصاعد للقيام بأعمال الإصلاح والصيانة الدورية ويعتبر هذا التعاقد شرطاً لتشغيل المصعد وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات هذا التعاقد وتسجيل اعتماد المنشآت المشار إليها .

(الباب الرابع)

الحفاظ على الثروة العقارية

(الفصل الأول)

تنظيم اتحاد الشاغلين

مادة (٦٩)

تسرى أحكام هذا الفصل على المبانى والمنشآت فى وحدات الإدارة المحلية والمجتمعات العمرانية الجديدة والمبانى التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص ، ولا تسرى أحكام هذا الفصل على المبانى التالية :

- المبانى المستغلة إدارياً بالكامل لجهات حكومية .

- المنشآت الخاضعة لأحكام القانون رقم (١) لسنة ١٩٧٣ فى شأن المنشآت الفندقية والسياحية .

- المساكن المملوكة لشخص اعتبارى والمخصصة بأكملها لسكنى العاملين بها .

- المساكن التى تشغل بتصاريح إشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارئ والضرورة .

- العقارات الخاضعة بكامل وحداتها للقانون رقم (٤) لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدنى على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها والأماكن التى انتهت أو تنتهى عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها .

مادة (٧٠)

على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون توفيق أوضاعها بما يتفق مع أحكامه ، وذلك خلال اثنى عشر شهراً من تاريخ صدور نظام اتحاد الشاغلين .

وإلى أن تصدر اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين يستمر العمل باللوائح والقرارات المنظمة فى شأن اتحادات الملاك .

مادة (٧١)

يصدر الوزير المختص قراراً بنظام اتحاد الشاغلين .

مادة (٧٢)

تنشأ اتحادات لشاغلى العقارات المبنية والتى لا يقل عدد وحداتها عن خمس وحدات ، أو المجمعات السكنية سواء كانت كلها أو بعضها سكنية أو غير سكنية ، مملوكة أو بحق انتفاع أو مؤجرة لأشخاص طبيعية أو اعتبارية وذلك أياً كان تاريخ إنشائها أو شغلها ، كما يجوز إنشاء اتحاد يضم أكثر من عقار ، ويجوز تكوين اتحاد يضم مجموعة عقارات متجاورة ، وفى حالة التجمعات السكنية المتكاملة من مجاورة أو أكثر يلتزم الشاغلون وملاك هذا التجمع بإنشاء شركة أو أكثر للإدارة والصيانة ، لها الاختصاصات المقررة لاتحاد الشاغلين ، وذلك كله طبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن .

وعلى الوحدات المحلية وغيرها من الجهات المختصة خلال مدة لا تجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ صدور اللائحة التنفيذية لهذا القانون ونظام اتحاد الشاغلين ، إخطار شاغلى العقارات التى تسرى عليها أحكام هذا الباب والتى لم يتم إنشاء الاتحاد بها للقيام بإنشاء اتحادات للشاغلين ، أو توفيق أوضاع اتحادات الملاك القائمة ، ومتابعة القيام بإنشاء الاتحادات أو توفيق الأوضاع وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٧٣)

فى حالة عدم توفيق أوضاع اتحاد ملاك العقار القائم وقت العمل بهذا القانون أو عدم إنشاء اتحاد للشاغلين للعقار الذى تنطبق عليه أحكام هذا الفصل ، تتولى الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين لجنة مؤقتة للإدارة مكونة من رئيس ونائب وأمين الصندوق من غير الشاغلين تتولى المهام المنوط بها اتحاد الشاغلين وذلك لحين اجتماع الجمعية العمومية وانتخاب مجلس إدارة لاتحاد شاغلى العقار .

مادة (٧٤)

يجوز لمجالس إدارات اتحادات الشاغلين القائمة فى مجمع سكنى أن تنشىء فيما بينها اتحاداً للتنسيق فى المسائل المشتركة ولمعاونة تنفيذ الجهات الإدارية لواجباتها المحلية وذلك وفقًا للضوابط التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٧٥)

يتولى الاتحاد أو ذوو الشأن بحسب الأحوال الحفاظ على سلامة العقار وأجزائه المشتركة وملحقاته ، وضمان صيانته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعمارى وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار ، وله فى سبيل ذلك التعاقد مع شركات صيانة المبانى المقيدة لدى الاتحاد المصرى لمقاولى التشييد والبناء ، وذلك كله طبقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٧٦)

تتولى الوحدات المحلية المختصة قيد الاتحادات وتحديث البيانات الخاصة بعضويتها ومتابعة قيامها بالتزاماتها ، ويكتسب الاتحاد الشخصية الاعتبارية بمجرد القيد وطبقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وينشأ سجل خاص لقيد اتحادات الشاغلين بكل وحدة محلية . ويؤشر فى هذا السجل بما يرد للوحدة المحلية من محاضر الجمعيات العمومية وقراراتها والتظلمات من قرارات الاتحاد وأى شأن من شئونه ، مع بيان تاريخ ورودها وطريقة تسليمها وذلك طبقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون

مادة (٧٧)

يعد عضواً باتحاد الشاغلين كل من يشغل وحدة فى العقار سواء كان مالكًا أو صاحب حق انتفاع أو مشترياً بعقد غير مسجل أو مستأجراً لها أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصًا طبيعيًا أو اعتباريًا . كما يعتبر عضواً باتحاد الشاغلين مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاغلين . فإذا تعدد ملاك العقار غير الشاغلين ناب عنهم من يختارونه فى عضوية الاتحاد ، وإذا تعدد الشاغلون للوحدة مثلهم من يختارونه فى العضوية .

وفى العقارات التى تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون مالك الوحدة هو عضو الاتحاد ويلتزم بأداء اشتراك اتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقًا لهذا القانون .

مادة (٧٨)

تتولى الجمعية العمومية تشكيل مجلس إدارة الاتحاد من رئيس الاتحاد وأمين للصندوق وعضو ، وفى حالة زيادة عدد الوحدات على سبع ينتخب نائب للرئيس طبقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٧٩)

يكون مالك وحدات العقار رئيس الاتحاد ، فإذا تعدد الملاك فعليهم اختيار رئيس الاتحاد من بينهم .

فإذا رفض المالك أو الملاك رئاسة الاتحاد انتخبت الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين رئيسًا للاتحاد من بين أعضاء الاتحاد من غير الملاك ، فإذا تعذر على الجمعية العمومية تعيين الرئيس أو لم تجد من يقبل التعيين تولت الوحدة المحلية المختصة بالمحافظة الكائن بدائرتها العقار تعيين من تراه من غير الشاغلين ، وللجمعية العمومية للاتحاد أن تعين - فى أى وقت تراه - رئيسًا للاتحاد بدلاً من الرئيس المعين بمعرفة الوحدة المحلية المختصة .

مادة (٨٠)

مع عدم الإخلال بحكم المادة السابقة تختص الجمعية العمومية للاتحاد بانتخاب وعزل الرئيس المنتخب وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد ، واتخاذ جميع القرارات التى تحقق أهداف الاتحاد وذلك وفقًا للقواعد والإجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

كما تختص الجمعية العمومية بتحديد الالتزامات المالية التى يلتزم بها الشاغلون ، وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون فى هذا الشأن .

مادة (٨١)

تشكل الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين من كافة أعضاء الاتحاد وتنعقد مرة على الأقل كل سنة أو بناء على طلب من مجلس إدارة الاتحاد أو بدعوة موقعة من ربع الأعضاء على الأقل ، أو بناء على طلب من الجهة المختصة إذا رأت ضرورة لذلك .

ويعتبر اجتماع الجمعية العمومية صحيحًا بحضور الأغلبية المطلقة لأعضائها فإن لم يكتمل العدد أجل الاجتماع إلى جلسة أخرى تعقد خلال مدة أقلها ساعة وأقصاها خمسة عشر يومًا من تاريخ الاجتماع الأول ، ويكون الانعقاد فى هذه الحالة صحيحًا بحضور أى عدد من الأعضاء .

وتصدر قرارات الجمعية بما فيها تحديد الاشتراكات والالتزامات الأخرى بموافقة أغلبية أعضاء الجمعية العمومية الحاضرين .

ولا يكون لمن تخلف عن سداد الالتزامات المالية صوت معدود فى المداولات .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون إجراءات دعوة أعضاء الجمعية العمومية .

وتكون قرارات الجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين ملزمة لكافة أعضاء الاتحاد .

مادة (٨٢)

على عضو الجمعية العمومية إذا كان شخصًا اعتباريًا أو مالكًا للعقار غير شاغل له أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن يخطر رئيس الاتحاد باسم من يختاره لتمثيله فى العضوية .

وفى جميع الأحوال يجوز لأى عضو ولو كان ممثلاً لشخص اعتبارى أو لمالك فى العقار أو شاغلين متعددين لوحدة واحدة أن ينيب عنه من يراه فى حضور اجتماعات الجمعية العمومية ، وذلك وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وعلى كل عضو بالجمعية العمومية لاتحاد الشاغلين فى حالة التصرف فى الوحدة التى يشغلها سواء بالبيع أو الإيجار أن يخطر الوحدة المحلية ورئيس الاتحاد كتابة بهذا التصرف .

ولا تقبل عضوية العضو الجديد إلا بعد سداد ما على الوحدة من التزامات .

مادة (٨٣)

على عضو الجمعية العمومية الذى لا يقيم فى العقار أن يخطر رئيس الاتحاد بمحل إقامته أو بموطنه المختار ، وبالتغيير الذى يطرأ عليه ، وإلا صح إعلانه طبقًا للقواعد العامة ولما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٨٤)

توجه الدعوة لحضور الجمعية العمومية للاتحاد إلى جميع أعضائها قبل الموعد المحدد للاجتماع بخمسة عشر يومًا على الأقل وتتم الدعوة وفقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٨٥)

تتكون موارد الاتحاد من الالتزامات المالية التى تقررها الجمعية العمومية على جميع الشاغلين ، أو عائد ناتج استثمار موارد الاتحاد ، أو التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم ، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون الإجراءات التى تتخذ فى هذا الشأن .

ويتولى أمين الصندوق تحصيل الالتزامات المالية التى تقررها الجمعية العمومية ، وإعداد الموازنة التقديرية والحساب الختامى وعرضهما على الجمعية العمومية وذلك كله طبقًا لما تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٨٦)

يتولى مجلس إدارة الاتحاد تنفيذ قرارات الجمعية العمومية ، ويتولى رئيس المجلس الدعوة إلى عقد اجتماعات الجمعية العمومية ، كما يباشر إجراءات قيد الاتحاد فى السجلات الخاصة بالوحدة المحلية المختصة ، وعليه أن يخطر الوحدة المحلية بما يطرأ من تعديل على البيانات الخاصة بالعضوية ، ويتولى إدارة وتصريف شئون الاتحاد ، وتمثيله أمام القضاء والجهات الحكومية ، ولمجلس الإدارة أن ينيب غيره فى ذلك .

ويتولى نائب رئيس مجلس إدارة الاتحاد أو أمين الصندوق اختصاصات رئيس الاتحاد فى حالة غيابه .

مادة (٨٧)

يكون للاتحاد فى سبيل تحصيل الالتزامات المالية التى تحددها الجمعية العمومية حق الامتياز على الوحدة وملحقاتها وما لها من حصة شائعة فى الأرض والأجزاء المشتركة للعقار وما بها أو على منقولات شاغل الوحدة إذا لم يكن مالكًا لها ، وتحسب مرتبة هذا الامتياز من يوم قيده كما يعفى قيد حق الامتياز أو تجديده أو شطبه أو إلغاء الشطب من الرسوم أو الضرائب أو المصروفات .

ولرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال بعد تكليف الشاغل الذى لم يف بالتزاماته المالية أن يستصدر من قاضى الأمور الوقتية المختص أمرًا بالأداء وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز ضامنة لتنفيذ الأمر أو الحكم .

وفى جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية .

مادة (٨٨)

يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التى يشغلها ولسائر الأجزاء المفرزة التى يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق أذى بالمبنى ، وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات المذكورة جاز لرئيس الاتحاد - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من القاضى المختص بالأمور المستعجلة فى المحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنًا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل .

مادة (٨٩)

يلتزم الخلف العام أو الخاص لعضو اتحاد الشاغلين قبل الاتحاد بذات الحقوق والواجبات المقررة فى هذا القانون والتى ترتبت فى ذمة السلف .

(الفصل الثانى)

فى شأن صيانة وترميم العقارات المبنية

وهدم المنشآت الآيلة للسقوط

مـادة (٩٠)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٤٤ لسنة ٢٠٠٦ المشار إليه ، تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم من خلال لجنة أو أكثر فى كل وحدة محلية تشكل من مهندسين أو مكاتب هندسية أو جهات هندسية متخصصة معاينة وفحص المبانى والمنشآت ، وتقرير ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالصيانة أو الترميم أو التدعيم لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله أو بالهدم الجزئى أو الكلى طبقًا لما توضحه اللائحة التنفيذية لهذا القانون من إجراءات فى هذا الشأن .

وتقدم اللجنة تقريرها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم لتصدر قراراتها فى ذلك متضمنة المدة اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة ، وما إذا كانت تستوجب إخلاء المبنى مؤقتا جزئيًا أو كليًا ، وفى حالتى الهدم الجزئى أو الكلى تعتمد القرارات من المحافظ المختص أو من ينيبه خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ استلام تقارير اللجنة .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون قواعد ومعايير اختيار المهندسين والمكاتب الهندسية والجهات الهندسية المتخصصة المشار إليها فى الفقرة الأولى ، وكذا كيفية تشكيل اللجان ، والقواعد والإجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها ، كما تبين اللائحة الأعمال التى تعتبر من أعمال الصيانة أو الترميم أو التدعيم أو الهدم الجزئى أو الكلى فى تطبيق أحكام هذا القانون .

مادة (٩١)

تعلن القرارات المشار إليها فى المادة السابقة إلى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار ، وإلى ملاك العقارات المؤجرة طبقًا للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، وأصحاب الحقوق والحادات الشاغلين المنصوص عليهما بالفصل الأول من هذا الباب بالطريق الإدارى ، وتعاد صورة منها إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، فإذا تعذر إعلان أى منهم يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرارات فى مقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر ذوو الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، وفى جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار.

مادة (٩٢)

يجوز لذوى الشأن أو الحادات الشاغلين التظلم من القرارات التى تصدرها اللجنة المشار إليها بالمادة (٩٠) ، وفقًا لأحكام هذا القانون وذلك خلال خمسة عشر يومًا من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات ، ويكون التظلم بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وتختص بنظر التظلمات لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بقرار من المحافظ المختص ومكونة من :

١ – قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار ينتدب وفقًا لقانون السلطة القضائية رئيسًا ، وعضوية كل من :

٢ – مدير مديرية الإسكان بالمحافظة أو من ينوب عنه .

٣ – مهندس استشارى مدنى لا تقل خبرته عن خمسة عشر عاما .

٤ – اثنين من المهندسين المتخصصين فى الهندسة المدنية من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد مرة واحدة .

ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنان من المهندسين ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس اللجنة .

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها ، وإبلاغ ذوى الشأن خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديمها ، وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التى يتم بها الإخطار ، وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن واتحاد الشاغلين والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وتعتبر قرارات اللجنة نهائية .

مادة (٩٣)

مع عدم الإخلال بالأحكام الخاصة بهذا القانون ، يجب على المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال أن يبادروا إلى تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقًا لأحكام هذا القانون ، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه .

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة امتناع المالك أو الشاغلين أو اتحاد الشاغلين بحسب الأحوال عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى فى المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه عن طريق الشركات المتخصصة على نفقة صاحب الشأن ، وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى .

وفى حالة عدم وجود اتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك ، وأن يستوفى ما أنفقه خصمًا من مستحقات المالك لديه .

مادة (٩٤)

إذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئى إخلاء المبنى مؤقتًا من شاغليه حرر محضر إدارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم ، وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى . ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين بعد ترميمها أو تدعيمها دون الحاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة امتناع المالك .

ويعفى الشاغل من سداد الأجرة وتوابعها وأية التزامات مالية أخرى عن مدة الإخلاء التى استلزمتها أعمال الترميم أو الصيانة أو الهدم الجزئى .

ولا يجوز مد هذه المدة إلا بقرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة الشاغل قانونًا .

مادة (٩٥)

على شاغلى العين التى صدر قرار نهائى بهدمها كليًا أن يبادروا إلى إخلائها فى المدة المحددة فى القرار ، فإذا امتنعوا عن الإخلاء كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إخلاؤها بالطريق الإدارى وعلى نفقتهم دون أى إجراءات .

مادة (٩٦)

تلتزم الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى أحوال الخطر الداهم بإخلاء العقار ، وكذلك المبانى المجاورة عند الضرورة من السكان بالطريق الإدارى واتخاذ ما تراه لازمًا من الاحتياطات والتدابير إلا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل ، فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى إخلائه فوراً .

كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم العقار جزئيًا أو كليًا بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار .

مادة (٩٧)

ينشأ صندوق يتولى الإقراض بدون فوائد لأعمال الصيانة والترميم للمبانى السكنية وتوفير مساكن بديلة للمساكن الآيلة للسقوط يتمتع بالشخصية الاعتبارية العامة ، ويكون من بين موارده :

١ - ما يخصص له من الموازنة العامة للدولة بما لا يقل عن ٠,٥٪ (خمسة فى الألف) من الموازنة الاستثمارية للدولة .

٢ - الهبات والتبرعات وعوائد استثمار أمواله .

ويصدر بنظام الصندوق وبقواعد الاقتراض منه قرار من رئيس الجمهورية .

(الباب الخامس)

العقوبات

مادة (٩٨)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر ، يعاقب على الأفعال المبينة في المواد التالية بالعقوبات المقررة لكل منها .

مادة (٩٩)

يعاقب بالحبس والغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من أخل بأى من مهام وظيفته المنصوص عليها فى المواد (١٧ ، ١٨ " فقرة ثانية " ، ٢٩ فقرة (ج) ، ٣٢ ، ٣٦ ، ٣٧ ، ٣٩ ، ٤٤ ، ٦٢ فقرة ثالثة ، ٩٦ ، ١١٣ الفقرتين الثالثة والرابعة) من هذا القانون ، ويجوز الحكم فضلاً عن ذلك بالعزل من الوظيفة ، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات .

مادة (١٠٠)

يعاقب كل من خالف أحكام الفقرة الأولى من المادة (١٨) من هذا القانون ، بالحبس وبالغرامة التى لا تقل عن مائة ألف جنيه ، ولا تزيد على خمسمائة ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، وتتعدد الغرامات بتعدد المخالفات .

ويعاقب بالحبس أو الغرامة التى لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه كل من خالف أحكام الفقرة الثالثة من المادة (١٨) من هذا القانون .

وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة شهور وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائة ألف جنيه إذا وقعت الجريمة المنصوص عليها فى إحدى الفقرتين السابقتين عن طريق التحايل أو استخدام أوراق مزورة أو بالإعلان عن تقاسيم وهمية .

مادة (١٠١)

يعاقب كل من خالف أحكام المادة (٢١) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على مائتي ألف جنيه ، وذلك فضلاً عن الحكم بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف .

مادة (١٠٢)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات أو الغرامة التي لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثال هذه القيمة ، كل من قام بإنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة .

كما يعاقب بذات العقوبة كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون الإصدار .

ويعاقب بعقوبة الحبس المشار إليها في الفقرة الأولى ، وبغرامة لا تقل عن مثلي قيمة الأعمال المخالفة بما لا يجاوز خمسمائة ألف جنيه ، كل من قام باستئناف أعمال سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك .

وفي جميع الأحوال تخطر نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال - بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقًا لأحكام هذا القانون لاتخاذ ما يلزم بشأنهم .

مادة (١٠٣)

يعاقب المهندس أو الشخص المسئول في المكتب الهندسي القائم بأعمال الاعتماد على مخالفته لأحكام المواد (٤١ ، ٤٣ ، ٤٦ ، ٦٢ فقرة أولى) من هذا القانون بالحبس ، وغرامة لا تقل عن ٥ ٪ (خمسة في المائة) من قيمة الأعمال المرخص بها

ولا تزيد على ١٠ ٪ (عشرة فى المائة) من قيمة هذه الأعمال وذلك بحد أدنى خمسين ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين ، ويحكم بإزالة المخالفات وتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، وتتعدد العقوبات بتعدد المخالفات .

وفى حالة العود تكون العقوبة الحبس مدة لا تزيد على خمس سنوات ، ومثلى الغرامة المشار إليها فى الفقرة الأولى ، وفى حالة تكرار المخالفة تقضى المحكمة بشطب المهندس المخالف أو المكتب الهندسى الذى ارتكبت المخالفة لصالحه أو من أحد العاملين لديه من سجلات نقابة المهندسين .

مادة (١٠٤)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ، وبغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة بحد أدنى خمسين ألف جنيه ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين ، كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونًا فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات أو المستندات التى منح الترخيص على أساسها أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة ، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كليًا أو جزئيًا أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ، وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة . فإذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة ، لكل منهم أو إذا ارتبطت الجريمة بجريمة تزوير أو استعمال محرر مزور ارتباطًا لا يقبل التجزئة كانت العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تزيد على ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المخالفة ، وذلك دون الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر .

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - بحسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين ، وفى حالة العود يكون الشطب لمدة لا تقل عن مثلى مدة العقوبة المقيدة للحرية المحكوم بها عليه .

وفى جميع الأحوال يجب نشر الحكم فى جريدتين يوميتين واسعتى الانتشار على نفقة المحكوم عليه .

مادة (١٠٥)

يعاقب كل من يخالف أحكام المادتين رقمى (٤٩ ، ٥٠) من هذا القانون بالحبس أو الغرامة التى لا تقل عن عشرين ألف جنيه ولا تزيد على خمسين ألف جنيه ، وفى جميع الأحوال يحكم بتصحيح الأعمال المخالفة على نفقة المخالف . فإذا ترتب على المخالفة وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص بإصابة نشأت عنها عاهة مستديمة لكل منهم تكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن سنة ولا تزيد على عشر سنوات ، فضلاً عن الغرامة بحديها الأدنى والأقصى المذكورين .

مادة (١٠٦)

يعاقب كل من يخالف أحكام المادة (٥٤) من هذا القانون بغرامة لا تقل عن مائتى جنيه ولا تزيد على ألف جنيه ، وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات .

كما يعاقب كل من يخالف أحكام المواد (٥٦ ، ٥٩ فقرة ثالثة ، ٦٢ فقرة ثانية) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة .

مادة (١٠٧)

يعاقب المخالف بغرامة تعادل ١ ٪ (واحد فى المائة) من إجمالى قيمة الأعمال المخالفة عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من الجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال ، وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية لتنفيذ الحكم أو القرار .

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال ، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ إعلانه بالحكم أو القرار إعلانًا قانونيًا ، ويطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة .

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة ، وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف .

مادة (١٠٨)

يعاقب المالك أو ذوو الشأن فى حالة مخالفة أىٍ من أحكام المادتين الخامسة من قانون الإصدار و(٦٨) من هذا القانون بغرامة يومية مائة جنيه تتعدد بعدد أيام المخالفة ، فضلاً عن إيقاف تشغيل المصعد بالطريق الإدارى حتى إزالة أسباب المخالفة .

مادة (١٠٩)

يعاقب كل شاغل يتخلف عن أداء اشتراك الصيانة أو الالتزامات المالية المقررة بغرامة شهرية لا تقل عن عشرة جنيهات ولا تجاوز مائة جنيه تتعدد بعدد أشهر التخلف ويحكم فضلاً عن ذلك بإلزامه بأدائه الالتزامات المالية المقررة .

مادة (١١٠)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد عن سنة ، وبغرامة لا تقل عن ألف جنيه ولا تجاوز خمسة آلاف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أيًا من أحكام المادتين (٩٣ ، ٩٥) من هذا القانون ، وتكون العقوبة الحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر ومثلى الغرامة المشار إليها آنفًا إذا ترتب على عدم تنفيذ ذوى الشأن للقرار الصادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى .

أحكام عامة

مادة (١١١)

يجوز لذى الشأن التظلم من القرارات التى تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وفقًا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يومًا من تاريخ إخطاره بهذه القرارات ، وتختص بنظر التظلم لجنة تشكل بمقر الوحدة المحلية المختصة برئاسة قاض بدرجة رئيس بالمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار ينتدب وفقًا لقانون السلطة القضائية ، وتضم اثنين يختارهما المجلس الشعبى المحلى المختص لمدة سنتين ، واثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية أحدهما مهندس معمارى أو مهندس تخطيط عمرانى ، والآخر مهندس مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين غير قابلة للتجديد .

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص ، ويشترط لصحة انعقادها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها بينهما اثنان من المهندسين ، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح الجانب الذى منه رئيس اللجنة .

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلم المقدم إليها خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديمه ، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون صدور قرار التظلم بمثابة رفضه .

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون القواعد والإجراءات التى تسير عليها اللجنة فى أعمالها ، وكيفية إعلان قراراتها إلى كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم .

مادة (١١٢)

مع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة يحظر من وقت اعتماد المخططات التفصيلية إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضًا عادلاً ، ويستثنى من ذلك أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض .

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم أو فى حالة إعادة تخطيط المنطقة جاز للوحدة المحلية المختصة بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضًا عادلاً .

مادة (١١٣)

يكون للعاملين بجهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء صفة مأمورى الضبط القضائى ، ويصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بالإسكان .

كما يكون للمهندسين العاملين بالإدارة المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة مأمورى الضبط القضائى وذلك بالنسبة للجرائم التى تقع فى دوائر اختصاصهم بالمخالفة لأحكام هذا القانون ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال ، وإثبات ما يقع بها من مخالفات ، واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها .

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال بشروط الترخيص .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ الاشتراطات التخطيطية والبنائية وشروط الترخيص وتنفيذ الأعمال طبقًا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق ، واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ، ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقًا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (١١٤)

تختص محكمة القضاء الإدارى دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة من الجهة الإدارية تطبيقًا لأحكام هذا القانون ، وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ، ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه مالم تأمر المحكمة بذلك .

رقم الإيداع بدار الكتب ٢٠٠٨/٦٥ الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية ٢٥٥١٩س٢٠٠٧-٢١٠٧-٢١٠٧